

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Klimatisierte und Vollständig renovierte Wohnung mit 3 Zimmern, Balkon und Einbauküche in Düsseldorf



Objekt-Nr. OM-446023

Wohnung

Verkauf: **407.600 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Markowski

Aachenerstr. 157
40223 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	177 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine attraktive Lage in Düsseldorf-Bilk. Mit ca. 68 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugt.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1959 und wurde im Jahr 2021 umfassend renoviert. Das Ergebnis ist ein zeitgemäßes Wohnambiente mit gehobenem Ausstattungsstandard und klarer, moderner Gestaltung.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine offene, freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Paare, kleine Familien als auch für eine attraktive Vermietung.

Ein besonderes Highlight ist die integrierte Klimaanlage in mehreren Räumen, die gerade in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima sorgt und den Wohnkomfort deutlich erhöht – ein echter Mehrwert, der sich auch positiv auf die Vermietbarkeit auswirkt.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. Sie ermöglicht einen direkten Einzug bzw. eine sofortige Weitervermietung ohne zusätzlichen Investitionsaufwand.

Das Badezimmer ist modern gefliest und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Im Zuge der Renovierung wurden zudem wesentliche Elemente wie Elektrik, Leitungen sowie die Heizungsanlage erneuert, sodass sich die Immobilie auch technisch auf einem aktuellen Stand befindet.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Designböden ausgestattet. Glatt verspachtelte Wände mit Malervlies sowie neue Türen und Zargen unterstreichen den modernen und gepflegten Gesamteindruck. Die verbauten Spanndecken in der gesamten Wohnung setzen zusätzlich stilvolle Akzente und sorgen für eine hochwertige Raumwirkung.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot sinnvoll ab.

Die Wohnung ist derzeit bewohnt und eignet sich somit hervorragend als Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen. Gleichzeitig bietet sie durch ihre Größe, Ausstattung und Lage auch langfristig eine hohe Nachfrage am Mietmarkt.

Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 1.392 €, was einer jährlichen Mieteinnahme von 16.704 € entspricht. Auf Basis des Kaufpreises ergibt sich eine attraktive Bruttorendite von ca. 4,1 %, was für eine modernisierte Wohnung in dieser gefragten Lage von Düsseldorf einen überdurchschnittlich guten Wert darstellt.

Insgesamt handelt es sich um eine hochwertige, sofort nutzbare Immobilie mit stabiler Ertragsbasis und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine solide und gleichzeitig attraktive Investition in einem starken Immobilienmarkt suchen.

Ausstattung

Klimaanlage in drei Zimmern, Badezimmer gefliest, Spanndecken

in der gesamten Wohnung als Deckenverkleidung, alle

Bodenbeläge Fertig verlegt" Holz- Designboden", Wände sind

glatt verspachtelt, mit Malervlies verklebt und weiß gestrichen,

Türen und Zargen neu.

Gasheizung und Elektroinstallation neu installiert und verlegt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Düsseldorf Bilk. Mehrere

Buslinien und die U-Bahnlinie U72 verkehren in der Nähe. In

Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Supermärkte,

Bäckereien und Cafés. Verschiedene Grün- und Parkanlagen,

Modegeschäfte, Fitnessstudios, eine Bar und eine Buchhandlung

finden Sie ebenfalls vor Ort.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	163,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



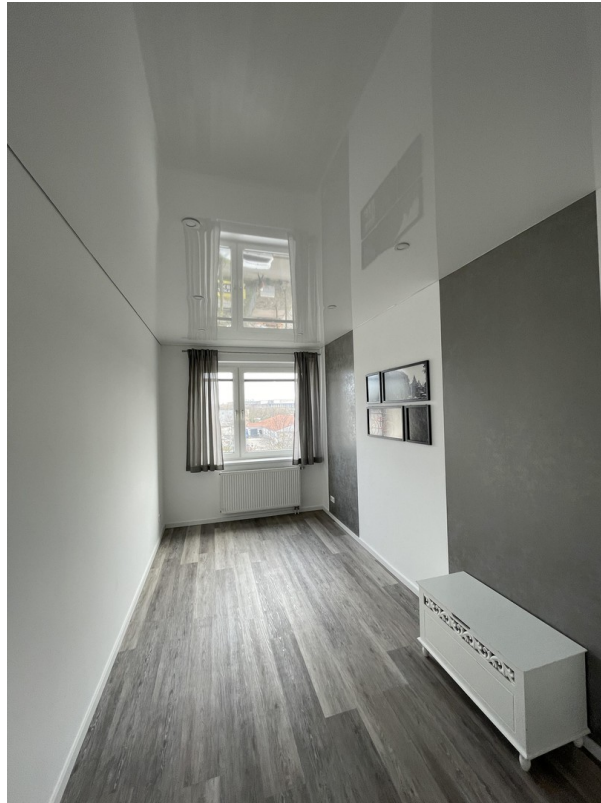
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

